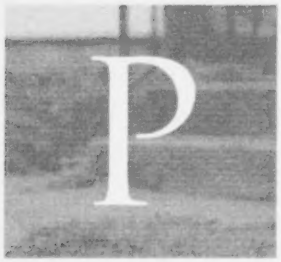


PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Agglomération de Victoria

PRINTEMPS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2002 en un coup d'oeil

- ***Raffermissement des marchés résidentiels de Victoria***
- ***Nombre élevé de ventes sur le marché de l'existant***
- ***Hausse de la construction résidentielle, expansion de la demande de logements neufs en copropriété***
- ***Poursuite des marchés locatifs tendus en 2002***
- ***Marchés des copropriétés et des logements neufs équilibrés***
- ***Quoique faibles, les ventes de terrains, progressent un peu***

SOMMAIRE

Marché de l'existant.....1
Raffermissement des ventes et des prix en 2002

Marché du neuf.....3
Poursuite de la reprise en 2002

Offre de terrains.....5
Légère hausse des ventes et des prix

Marché locatif.....5
Marché locatif tendu en 2002

Aperçu économique.....6
Reprise lente mais régulière

Faits saillants - marché de la rénovation.....7
Amélioration des marchés de la rénovation

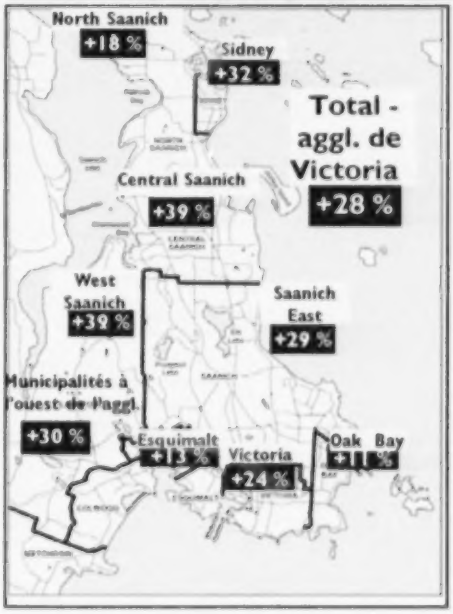
Résumé des prévisions de la SCHL.....8

MARCHÉ DE L'EXISTANT

Bondissement des ventes, variation des prix

Le nombre de ventes S.I.A.[MD1] dans l'agglomération de Victoria augmentera de 12 % en 2002, après avoir bondi de 32 % en 2001. **Le prix moyen des maisons individuelles se redressera,** mais celui des logements en copropriété et des habitations en rangée restera faible pendant la première moitié de 2002. On prévoit que les **ventes de maisons individuelles** se chiffreront à 4 585 en 2002, une amélioration comparativement au total de 4 090 observé en 2001. Dans la catégorie des appartements en copropriété, le rythme des ventes s'accélérera également. De 607 en 2001 et de 462 en 2000, le nombre de ventes de **maisons en rangée passera, quant à lui, à 650 cette année.**

Ventes de maisons par sous-marché, 2000-2001 (Var. en %)



suite à la page 2...

[MD1] Service inter-agences (S.I.A. [MD]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Peggy Prill (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria - Service d'analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de l'existant ...suite de la page 1

Ventes S.I.A.MD par marché

1er trimestre de 2002, agglomération de Victoria

	Prix moyen des maisons	Durée de vente moyenne (en jours)	Taille moyenne (pieds carrés)
Ville de Victoria	266 122 $	47	1 783
Oak Bay	408 042 $	54	2 438
Esquimalt	212 334 $	60	1 709
Saanich East	290 333 $	53	2 145
Saanich West	230 420 $	58	1 752
Central Saanich	277 751 $	49	2 252
North Saanich	350 133 $	90	3 068
Sidney	300 540 $	54	1 814
Municipalités à l'ouest de l'agglomération	234 639 $	74	2 013

Sources : Chambre immobilière de Victoria, Bureau de la SCHL à Victoria

En 2001, le prix moyen des maisons individuelles a monté de 2,2 %, en raison de l'accroissement des ventes de maisons haut de gamme. Cette année, on prévoit que le **prix moyen grimpera de 4,2 %**, compte tenu de l'expansion de la demande dans toutes les catégories de logement.

Au premier trimestre de 2002, **le volume de ventes de maisons individuelles** dans l'agglomération était de **47 % supérieur** au niveau observé à la même période en 2001. L'an dernier, les ventes ont progressé dans chaque secteur (voir la carte à la page 1), et principalement dans les marchés **de Central Saanich** et de **West Saanich, où l'activité a bondi de 39 %**. Cette année, les marchés les plus actifs sont : **View Royal, Langford, North Saanich** et **Esquimalt**, qui ont chacun affiché des hausses nettement supérieures à 50 %.

En 2002, le prix de vente moyen des **logements individuels** devrait se fixer à 270 000 $ dans l'agglomération, en hausse de 4,2 % par rapport au niveau de 259 138 $ observé en 2001. **Les prix continuent à se redresser, depuis le début de 2001**, lorsque la demande s'est intensifiée suffisamment pour faire reculer le nombre d'inscriptions courantes.

Au début de 2002, **le nombre d'inscriptions courantes dans le secteur des maisons individuelles est descendu à son niveau le plus bas en 13 ans,** ce qui a exercé d'autres pressions à la hausse sur les prix. En raison des bas taux d'intérêt et de l'accroissement des dépenses des consommateurs dans le secteur de l'habitation, la demande a progressé plus que prévu. Ainsi, le marché, auparavant équilibré, s'est réorienté et favorise maintenant les vendeurs. Depuis, le nombre d'inscriptions a augmenté, mais les conditions de **marché vendeur devraient persister pour le reste de 2002.**

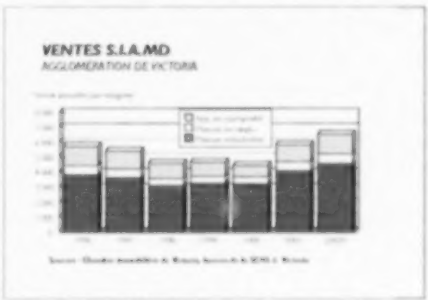
Jusqu'à présent en 2002, le rapport ventes-inscriptions courantes est demeuré élevé dans le secteur des maisons individuelles. Il faut compter en moyenne 49 jours entre l'inscription et la vente d'une maison, comparativement à 78 jours en 2001. Le nombre de ventes a grimpé de 47 %, et le prix de vente moyen, de 9 %. Ces **indicateurs** montrent que le marché des maisons individuelles favorise maintenant les vendeurs. Le marché ne retrouvera sans doute pas son équilibre avant l'an prochain.

Esquimalt enregistre la proportion la plus importante de ventes de logements abordables

Affichant un prix médian de 185 500 $, **Esquimalt** était le marché le plus abordable au premier trimestre de 2002.

Suivaient de près **Sidney** et **Saanich West**, avec des prix médians respectifs de 199 000 $ et de 205 500 $. La **ville de Victoria** et les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, affichant des prix médians variant de 214 500 $ à 217 000 $, ont aussi enregistré une part des ventes de logements abordables.

Oak Bay et **North Saanich** se sont encore classés en tête de liste parmi les marchés de **logements à un cran supérieur,** avec des prix médians respectifs de 335 000 $ et de 330 000 $. Suivaient les secteurs de **Saanich East** et



de **Central Saanich**, où les prix médians se sont fixés respectivement à 260 000 et à 264 199 $.

Le marché des copropriétés continuera à se ressaisir en 2002

Dans l'agglomération de Victoria, le nombre de **ventes de maisons en rangée** devrait continuer d'augmenter en 2002, après avoir grimpé de 31 % en 2001. Le prix moyen dans cette catégorie **se stabilisera** à 201 000 $ en 2002. L'excédent d'inscriptions de l'an dernier a été absorbé, et **le marché s'est équilibré**, après avoir été favorable aux acheteurs pendant trois ans. Au premier trimestre de 2002, le volume de ventes a grimpé de 38 %, tandis que le nombre de nouvelles inscriptions a régressé de 6 %. Quant au prix moyen, il a reculé de 3 % par rapport au niveau observé au premier trimestre de 2001, indiquant que les logements à prix concurrentiel trouvent preneur les premiers.

Sur le marché **des appartements en copropriété de l'agglomération de Victoria,** les ventes ont bondi de 63 % en regard des trois premiers mois de 2001. Ainsi, la reprise amorcée l'an dernier, lorsque les ventes ont grimpé de 52 %, se poursuit. Il s'agit d'un revirement par rapport aux baisses de 10 % et plus relevées en 1999-2000. Les acheteurs maintiennent le même rythme que les vendeurs, si bien que le **marché s'est équilibré**. On prévoit que le prix moyen progressera légèrement et passera de 137 535 $ en 2001 à 139 000 $ en 2002. Le prix avait régressé de 3 % en 1999, de 5 % en 2000 et de 3 % en 2001. Les acheteurs possèdent encore **un vaste choix de quartiers, de tailles , de styles** et de **prix**.

Stabilisation des charges de remboursement hypothécaires, grâce à la poursuite des bas taux d'intérêt

Sous l'effet conjugué de la modeste hausse du prix des maisons individuelles et de la baisse des taux d'intérêt, **le revenu admissible** pour l'achat d'un logement a diminué en 2001. De 75 505 $ **en 2000**, le revenu d'admissibilité requis pour l'achat d'un logement à prix moyen est **passé à 70 499 $** l'an dernier. **Cette année, on prévoit que ce chiffre n'évoluera que de très peu** pour s'établir **à 70 968 $.** Plus de ménages étaient admissibles à la fin de 2001 et au début de 2002, les taux d'intérêt étant plus concurrentiels pendant cette période. Dans l'agglomération, ces calculs se fondent sur les

Pour obtenir les derniers renseignements sur la façon de produire des logements de façon abordable dans la région de la capitale de la C.-B., visitez le site **www.housingaffordability.ca**. Le groupe intersectoriel **Housing Affordability Partnership (HAP)** vise à mettre en lumière les nouveaux enjeux et les nouvelles occasions dans le domaine de l'habitation. Pour en savoir plus, communiquez avec **Lee F. King**, représentant de la SCHL. Tél. : (250) 363-8050 Courriel : lking@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ DU NEUF

HAUSSE DE LA CONSTRUCTION DE MAISONS ET DE COPROPRIÉTÉS; BAISSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS EN 2002

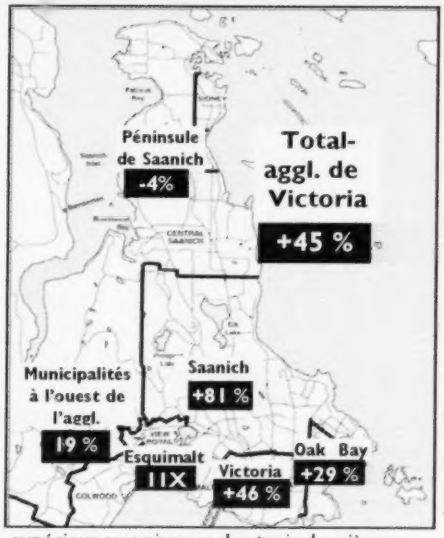
La construction résidentielle **s'accroîtra dans la plupart des secteurs en 2002,** le rythme d'activité s'intensifiant après la reprise amorcée en 2001. On prévoit que **le marché des logements de type propriétaire-occupant sera le moteur de la relance en 2002,** plutôt que le secteur locatif qui a donné un élan aux mises en chantier en 2001.

Ce printemps, on constate un vif intérêt de la part des **acheteurs d'habitations à un cran supérieur et à un cran inférieur** , car les possibilités de vendre leurs logements existants augmentent avec la relance de l'activité sur marché de la revente. Aussi, certains accédants à la propriété s'intéressent au marché du neuf, en raison de l'amélioration de l'abordabilité par suite des bas taux d'intérêt, et du fait que les préoccupations liées à la **défaillance de l'enveloppe des bâtiments** diminuent. La SCHL prévoit que **1 260 logements seront mis en chantier dans l'agglomération de Victoria en 2002**. De 872 en 2000, le nombre de mises en chantier s'est élevé à 1 264 en 2001, ce qui représente une hausse de 45 %. L'accroissement de la construction dans l'agglomération reflète la reprise dans le secteur du bâtiment à l'échelon provincial.

RAFFERMISSEMENT DU MARCHÉ DES MAISONS NEUVES

On prévoit que **près de 700 maisons individuelles seront commencées** en 2002, contre **631 en 2001.** Le total enregistré l'an dernier était nettement supérieur aux niveaux des trois dernières années, qui ont fluctué autour de 520-530.

Mises en chantier, 2000-2001 (Var. en %)



Au premier trimestre de 2002, 199 maisons ont été mises en chantier, ce qui représente une augmentation de 79 % par rapport au niveau de la même période en 2001. Cette année, **le raffermissement de la confiance des consommateurs, la vive activité sur le marché de l'existant, la croissance de l'emploi, la stabilité des prix et les bas taux d'intérêt** ont donné un élan à la demande de maisons neuves.

L'offre évoluant au même rythme que la demande, le **marché du neuf demeurera équilibré jusqu'à la fin de 2002**. Puisque la plupart des maisons neuves sont vendues sur plans ou pendant la construction, **les stocks demeureront maigres**. On prévoit que la construction sans carnet de commande s'accroîtra, quoiqu'elle restera faible. Le **prix des terrains et les frais d'aménagement élevés**, conjugués aux **contraintes en matière de financement,** constituent encore des obstacles.

En 2002, les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération** enregistreront encore **la plus importante proportion des mises en chantier de maisons individuelles,** soit 50 % du total, contre 41 % en 2001. Parmi les municipalités, **Saanich et Langford** se classent au premier rang, chacune enregistrant le quart du total des mises en chantier. De nouveaux lotissements sont en cours d'aménagement dans les municipalités de **Sooke**, de **View Royal**, de **Langford**, de **Colwood**, et de **Saanich** - quelques-uns comprenant des phases qui s'échelonneront sur plusieurs années.

MAJORATION DU PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

La vive demande et l'accroissement des coûts de construction **font augmenter le prix des logements neufs.** En 2001, le prix médian sur le marché du neuf a progressé de 2 %, et on prévoit qu'il gagnera 5,5 % cette année. Malgré tout, le prix médian demeurera en dessous du sommet de 325 000 $ observé en 1998.

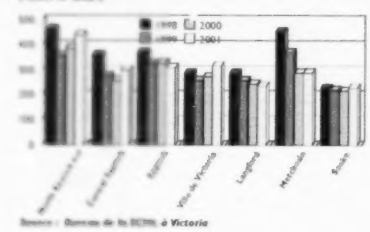
Un large éventail de logements neufs seront bâtis cette année, poursuivant la tendance amorcée en 1999 d'offrir un vaste choix aux acheteurs. Bon nombre de maisons neuves seront mises en chantier sur des terrains abordables : le marché pour ces habitations modestes est **très sensible au prix**. C'est pourquoi les prix demeurent faibles, malgré la majoration des coûts.

La construction de **maisons modestes** à **View Royal,** à **Langford,** à **Colwood** et à **Sooke, empêche les prix d'augmenter.** Les collectivités de **Saanich,** de **North Saanich** et de **Oak Bay**, ainsi que les grandes propriétés dans les **municipalités situées à l'ouest de l'agglomération** seront encore prisées par les acheteurs **d'habitations luxueuses.**

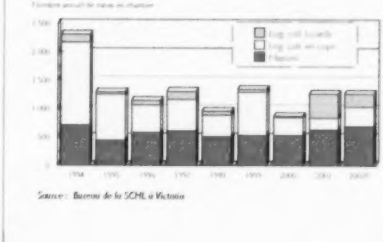
En 2002, le prix des maisons à étage mansardé et à 2 étages progressera légèrement, le prix médian prévu dans ces catégories étant de 299 000 $, en comparaison de 295 000 $ en 2001. **Quant au prix des maisons neuves de plain-pied, il devrait s'escalader, car un nombre accru de maisons de retraite haut de gamme seront construites.** La moitié d'entre elles coûteront moins de 300 000 $, en comparaison de 269 000 $ en 2001.

suite à la page 4...

PRIX MÉDIAN DES MAISONS NEUVES PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Marché du neuf... suite de la page 3

LÉGER REDRESSEMENT DU MARCHÉ DES MAISONS EN RANGÉE NEUVES EN 2002

On prévoit que 85 maisons en rangée seront commencées en 2002. Ce chiffre n'était que de 63 en 2001, et de 76 en 2000.

Pendant les trois premiers mois de 2002, **29 maisons en rangée ont été mises en chantier,** un nombre nettement supérieur au total de 9 relevé à la même période en 2001. Cette année, **le stock de maisons en rangée neuves n'est que d'un septième du niveau observé en 2001.** Cette situation favorisera la production de nouveaux ensembles.

Le **prix élevé des terrains, découlant de la pénurie de lots viabilisés dans des zones appropriées,** freine encore la production de nouveaux ensembles de maisons en rangée. En 2001,42 % des logements en rangée produits étaient destinés à des familles et **comptaient trois chambres et plus.** Cette année, on prévoit que ce type de logement occupera 48 % du marché.

En 2002, le prix médian **des maisons neuves en rangée de trois chambres devrait progresser de 1,2 % pour se situer à 257 000 $.** Cette hausse tient au rythme soutenu des ventes et à l'offre limitée de logements neufs.

ENCLENCHEMENT DE LA REPRISE DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS

En 2002, la production **d'appartements neufs en copropriété sera plus du double de celle de l'an dernier.** En effet, on prévoit que 190 logements seront commencés. Par contre, le **nombre d'appartements locatifs mis en chantier diminuera,** par rapport au niveau exceptionnel de 421 enregistré en 2001. La reprise de la construction dans le secteur des appartements demeure hésitante, principalement à cause de la faiblesse de la demande pour certains types de logement. **La forte demande pour les copropriétés luxueuses et la demande croissante pour les logements abordables situés dans des emplacements de choix** constituent les moteurs de la construction dans ces catégories polarisées.

Le stock d'appartements neufs en copropriété s'est nettement allégé dans l'agglomération de Victoria, depuis le sommet atteint en 1999. En fait, **le marché s'est équilibré, au premier trimestre de 2002,** après avoir affiché une offre excédentaire pendant longtemps. Il s'agit d'un bon signe.

On prévoit que le nombre d'appartements en copropriété mis en chantier montera en flèche en 2002. Seulement 85 logements avaient été commencés dans cette catégorie en 2001. Le nombre d'appartements en copropriété construits en 2000-2001 a plongé, car la production des trois dernières années a permis de satisfaire en grande partie à la **faible demande en 2000-2001.**

Pendant les trois premiers mois de 2002, **le nombre d'appartements neufs en copropriété vendus** a dépassé de 17 **le volume de logements achevés,** ce qui a allégé les stocks. On prévoit que le nombre de ventes augmentera, et que les stocks s'amenuiseront tout au long de 2002. Selon la SCHL, le **marché des appartements neufs en copropriété évoluera temporairement vers une offre déficitaire** cette année, car la construction ne suffira pas à répondre à la demande croissante.

Les copropriétés luxueuses occuperont la grande partie du marché en 2002. **Les appartements de style « loft »,** et les logements **donnés en location viagère** destinés aux aînés suscitent un certain intérêt et sont produits pour satisfaire à la demande de logements abordables. En 2001, les appartements de deux chambres de plus de **200 000 $,** représentaient la part du lion du marché. On prévoit que cette catégorie obtiendra encore de bons résultats en 2002.

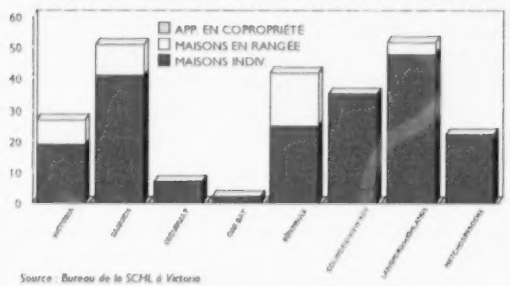
Cependant, les logements dans la fourchette comprise entre 160 000 et 199 999 $ seront aussi très recherchés cette année.

Depuis 2000, **la part du marché des appartements en copropriété luxueux s'est nettement agrandie, dépassant largement** celle des logements de gamme intermédiaire. Le déplacement des préférences quant au prix se manifeste surtout dans la catégorie des copropriétés situées dans des emplacements de choix (terrains riverains ou avec vue sur l'eau) et dans les municipalités centrales. En 2002, cette tendance se retournera, avec le renforcement de **la demande de logements abordables et dans la gamme de prix intermédiaire.**

Après avoir fluctué en 2000-2001, en raison des changements apportés à la composition des produits, le prix médian des **appartements neufs en copropriété progressera un peu en 2002 pour atteindre 225 000 $.** En 2000, **les prix ont bondi de 46 %,** les appartements de luxe étant plus prisés que les logements abordables et ceux dans les fourchettes intermédiaires des prix. L'an dernier, le prix médian a régressé de 19 %, car **les ventes d'appartements de prix moyen ont occupé une plus grande part du marché.**

À l'heure actuelle, le choix des acheteurs de logements neufs en copropriété se rétrécit en ce qui concerne les prix, les styles et les emplacements. **En 2002, la plupart des logements en copropriété seront construits dans des zones de réaménagement à Saanich, à Sidney, à Esquimalt et dans la ville de Victoria.** ❖

MISES EN CHANTIER SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA
Janvier - mars 2002



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Le nombre le plus élevé de mises en chantier de maisons individuelles a été enregistré dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération et à Saanich.

Faible reprise des ventes de terrains

Les ventes de terrains pour logements individuels **reprennent ce printemps** dans l'agglomération de Victoria, grâce à l'intensification de la demande.

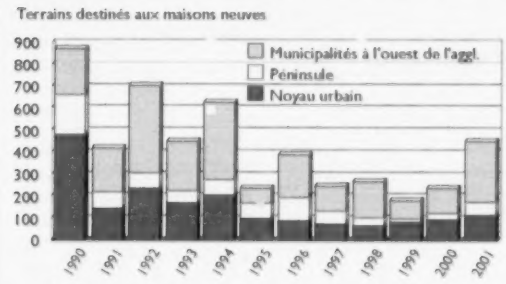
Le prix de vente des terrains a augmenté récemment dans les secteurs de **Central Saanich** et de **Langford**. Par ailleurs, les prix se sont redressés à **Saanich**, mais ont reculé à **Colwood** et dans le secteur de **North Saanich.** Malgré la modeste hausse des mises en chantier, les prix n'ont pas encore remonté dans la plupart des sous-marchés. En 2002, le prix médian des terrains viabilisés est de **157 900 $** à **Saanich**, de **140 000 $** à **North Saanich,** de **173 000 $** à **Central Saanich**, de **94 900 $** à **Langford,** de **105 000 $** à **Colwood** et de **75 750 $** à **Metchosin**.

Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de **terrains destinés aux collectifs d'habitation** sont demeurées faibles pendant la période 2001-2002, reflétant le niveau historiquement bas des mises en chantier dans le secteur des **maisons en rangée et des appartements**. En 2002, le prix des terrains a varié de 18 000 à 28 000 $ par appartements, et de 37 000 à 65 000 $ par maison en rangée.

En 2001, l'offre de terrains destinés aux maisons individuelles s'est nettement améliorée, grâce à l'aménagement de nouveaux sites dans toute la région. Cette tendance se poursuivra à mesure que se concrétisera **la reprise de la construction résidentielle**. Les **municipalités situées à l'ouest de la ville de Victoria** continueront à fournir la plus grande proportion de terrains destinés aux maisons individuelles.

Conjuguée aux prix élevés et aux restrictions en matière de financement, la **pénurie** persistante **de terrains freinera encore l'offre totale en 2002**. La construction résidentielle s'accroît cette année, et l'offre restreinte de terrains au niveau régional **fera ultimement monter les prix.** Les nouveaux lotissements à **Colwood**, à **Langford**, à **Sooke** et à **View Royal** contribueront à l'offre de terrains pour la construction de maisons individuelles tout au long de 2002 et au delà. À moyen terme, toutefois, les pressions exercées sur le prix des terrains **mineront l'abordabilité des logements** à mesure que la reprise économique

AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX TERRAINS PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Graphique : Bureau de la SCHL à Victoria Données : CRD Development Review

TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA C.-B.

Obtenez les derniers renseignements sur le secteur du **logement des aînés** et le **marché locatif** : passez votre commande pour les rapports annuels de la SCHL sur les tendances des taux d'inoccupation et des loyers.

- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander les rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

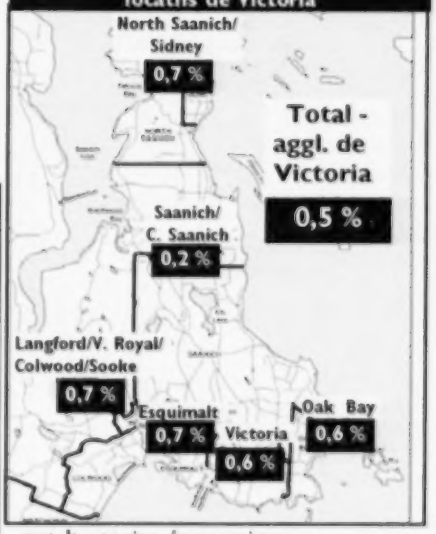
Pour en savoir plus, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site http://**www.cmhc.ca**

Marchés locatifs très tendus

Le choix d'appartements locatifs demeurera restreint jusqu'au quatrième trimestre de 2002. De 0,5 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation devrait passer à 1,0 % au même mois en 2002. La hausse des loyers moyens **dépassera 2,5 % annuellement** et sera supérieure au taux d'inflation. La plupart des sous-marchés de l'agglomération offriront un certain choix d'**appartements** en 2002, mais il sera difficile de trouver **le logement approprié.** Les bas taux d'inoccupation et les hausses de loyers caractériseront le **marché locatif des maisons en rangée** cette année. Les résultats de l'enquête de la SCHL effectuée en octobre 2001 indiquaient un taux d'inoccupation de seulement 0,4 % dans la catégorie des **maisons en rangée,** reflétant la vive demande persistante pour les habitations **de type familiale avec entrée privée.**

En 2002, **la construction de logements locatifs** continuera de ne représenter qu'une très faible proportion de l'activité dans la catégorie des collectifs. **Le coût des terrains et les droits d'aménagement municipaux élevés,** l'enthousiasme minimal de l'industrie à l'égard des encouragements offerts par les municipalités pour la production de logements abordables, ainsi que les fonds gouvernementaux limités pour les logements sans but lucratif, continueront, entre autres, à freiner la construction. Les investisseurs estimeront que ces obstacles rendent la construction de logements locatifs **non rentable** et saisiront d'autres occasions , notamment, sur **les marchés à créneaux , des ensembles à usage mixte ou des projets commerciaux.**

Taux d'inoccupation moyen des appartements en 2001 - sous-marchés locatifs de Victoria



ÉCONOMIE : LENTE AMÉLIORATION

Bien que les perspectives à moyen terme soient favorables pour l'économie de la C.-B., l'amélioration enregistrée en 2001 a été lente et irrégulière. Les chiffres relatifs à la migration ont commencé à **augmenter au troisième trimestre de 2001**, mais d'autres économies provinciales, dont celles de l'**Alberta et de l'Ontario,** demeurent au premier rang. Cette année, la SCHL prévoit une **modeste expansion** de l'économie, de la population et de **l'immigration** en C.-B. En 2001, le bilan migratoire interprovincial a diminué de 11 000, ce qui représente une légère amélioration par rapport à la perte de 14 123 personnes observée en 2000. Le rythme constant de l'immigration internationale (de 34 000 à 36 000 personnes annuellement) compensera partiellement la perte additionnelle de 7 000 personnes prévue en 2002. La faible hausse de la migration contribuera à soutenir **la lente reprise** du marché de l'habitation provincial.

À Victoria, **l'économie s'est stabilisée en 2001**, la croissance de 1,0 % du PIB faisant écho à **la faiblesse de l'économie provinciale.** Selon le Conference Board du Canada, le PIB de Victoria progressera à un rythme variant de 1,3 à 2,3 % au cours des trois prochaines années.

L'emploi devrait augmenter de 2,6 % en 2002, après s'être replié de 3,5 % en 2001, en raison surtout de la baisse du nombre de postes à temps partiel et saisonniers. Cette année, **les secteurs de la production de biens, de la défense et des industries primaires** devraient enregistrer les gains les plus importants au chapitre de l'emploi. La reprise sera toutefois lente dans les secteurs de la **fabrication et de la construction,** ainsi que dans ceux des **finances, de l'assurance et de l'immobilier.** On s'attend à une décroissance de l'emploi dans les domaines de **soins de santé, de l'administration publique, ainsi que du commerce de détail/de gros.**

Dans l'agglomération de Victoria, **le taux de chômage** s'est amélioré, s'établissant à 6,1 %, en 2001. On prévoit qu'il augmentera légèrement en 2002, reflétant **le faible redressement de la confiance des consommateurs,** qui persiste partout dans la province.

En mars 2002, la **valeur des grands projets d'immobilisations,** proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria totalisait **1,22 milliard de dollars,** contre 1,07 milliard, à l'automne de 2001. Les grands travaux suivants, entre autres, **sont censés commencer en** 2002-2003 : **la construction à l'hôtel Marriott, l'expansion du réservoir Sooke, le stade polyvalent et** le **réaménagement du terminus de la rue Belleville.**

D'autres déjà amorcés **prendront plusieurs années à se réaliser**, notamment, **l'expansion de l'aéroport international de Victoria, la voie navigable de Selkirk, Christmas Hill, l'expansion de l'hôpital Royal Jubilee, le remplacement de l'hôpital Mount St. Mary,** ainsi que le complexe résidentiel et industriel de **Cordova Bay Road** et l'ensemble résidentiel de **Royal Bay**.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera à se diversifier en 2002, grâce principalement à **l'industrie de la haute technologie, au secteur du télé-apprentissage** et à **la production cinématographique et télévisuelle**. Le **marché technologique de Victoria se classe au second rang en C.-B.,** après celui de Vancouver. Ce secteur continuera à dominer en ce qui a trait aux revenus. En effet , les revenus issus de cette industrie se rapprochent rapidement de ceux du tourisme. En 2002, **l'industrie touristique** consolidera ses gains antérieurs, après avoir subi d'importantes baisses d'activité par suite des événements terroristes survenus aux É.-U. **L'écotourisme et les alliances stratégiques,** ainsi que les événements importants tenus au Royal BC Museum et

fréquentation des hôtels a **diminué de 1,1 %** en 2001, tandis que le Victoria Conference Centre **a enregistré une baisse de 19 % du nombre de jours-délégués par rapport à 2000**. Le programme d'expansion de ses installations s'inscrit encore dans ses plans à long terme.

L'activité à l'aéroport international de Victoria, et le nombre de véhicules transportés par la British Columbia Ferry Corporation entre Tsawwassen et Swartz Bay **ont légèrement augmenté par rapport aux résultats observés en 2000,** malgré la diminution des liaisons d'apport par certaines compagnies aériennes. L'organisme Tourism Victoria prévoit **une légère hausse des revenus touristiques** en 2002. On prévoit que l'emploi dans le secteur du tourisme à Victoria **s'accroîtra lentement** avec la reprise graduelle à l'échelon provincial, d'ici à 2002-2003.

L'agglomération de Victoria devrait compter 313 500 habitants en 2003, soit 0,5 % de plus que le total de 311 902 enregistré en 2001. En 2002, le solde migratoire de Victoria **reflétera la tendance provinciale** et se stabilisera à 2 030, un niveau semblable à celui de 2001.

DÉTENTE DES TAUX D'INTÉRÊT

Les pressions à la hausse provenant du taux préférentiel, du marché monétaire et du rendement des obligations à court terme, feront monter légèrement les taux d'intérêt en 2002, mais ceux-ci demeureront bas par rapport aux récents niveaux historiques.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes : les taux **de un an devraient osciller entre 4,00 et 5,00 %.** En ce qui concerne les taux des prêts de **trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 6,00-7,00 %, et de 7,00- 8,00 %.** Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. ❖

Abordabilité et choix toujours (ACT) - La SCHL annonce les lauréats

Les envois de la C.-B. ont remporté 7 des 15 prix nationaux attribués dans le cadre de l'initiative **Abordabilité et choix toujours** (ACT). Ce programme stimule les réformes novatrices en matière de règlement en vue d'améliorer le logement et les collectivités. La **FCM**, l'**ACCH**, l'**ACHRU** et la **SCHL** sont des partenaires dans le cadre de ce programme; la SCHL fournit aussi un appui financier. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou visiter notre site Web **http://www.cmhc.ca**

EXPANSION DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION PRÉVUE EN 2002

En 2001, le marché de la rénovation de l'agglomération de Victoria a obtenu des résultats mitigés en comparaison de 2000. Mais l'activité a repris cette année. L'an dernier, une proportion importante de **projets relativement moins coûteux ont été entrepris.** En 2002, le nombre de projets ainsi que la valeur moyenne des travaux seront supérieurs aux niveaux de 2001.

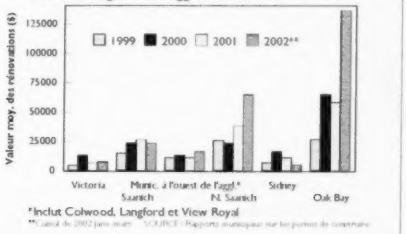
La reprise du marché de l'existant cette année stimule l'activité dans le secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent **acheter un logement existant et le rénover,** plutôt que d'acquérir une habitation neuve. L'accroissement du nombre de projets de rénovation depuis 2000 a apporté une plus grande stabilité aux secteurs de la **construction** et de **l'immobilier.** Les **droits d'aménagement et les prix de terrains élevés**, ainsi que le **parc de logements vieillissant**, font augmenter le volume et la valeur des projets de rénovation à Victoria, cette année.

En 2001, le **nombre de permis de construire délivrés pour des rénovations résidentielles** a **augmenté de 12 %** dans la **ville de Victoria**, et de 25 % à **Saanich,** par rapport au niveau de 2000. Dans les municipalités situées à l'ouest de Victoria, le volume des projets de rénovation s'est accru de 3 % pendant la même période. Ces trois secteurs représentaient la majeure partie des permis de rénovation délivrés dans la région métropolitaine de Victoria.

Le nombre de permis a grimpé de 36 % à **Oak Bay**, mais il a chuté de 16 % à **Esquimalt** . Le volume des permis est demeuré inchangé dans la péninsule de Saanich.

Au premier trimestre de 2002, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria a **bondi de 41 %** en comparaison du niveau de 2001. La valeur moyenne la plus élevée (136 629 $) en ce qui concerne les travaux de rénovation a été enregistrée à **Oak Bay**. Venait au second rang, **North Saanich**, avec une valeur moyenne de 65 235 $, puis **Esquimalt** (48 329 $), et **Central Saanich** (39 100 $). La valeur moyenne des permis était de 23 523 $ **à Saanich** et de 16 334 $ dans les municipalités situées à l'ouest de Victoria. Dans la **ville de Victoria, ainsi qu'à Sidney** et à **View Royal**, la valeur des permis variait de 5 150 $ à 7 547 $.

La tendance à long terme vers une hausse des dépenses en matière de rénovation reflète **le nombre accru de travaux d'envergure** et, dans une moindre mesure, **le coût croissant des matériaux.** Les propriétaires nouveaux et existants entreprennent des rénovations qui portent sur l'aménagement de **bureaux à domicile,** d'appartements accessoires, **de pièces réservées à l'utilisation récréative des médias,** ainsi que d'autres projets plus traditionnels touchant la **cuisine, la salle de bains, la terrasse, le sous-sol, le grenier ou un ajout.** ❖



RAPPORTS DE 2002 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre cette année sur les autres marchés de la C.-B., consultez les rapports **Perspectives du marché du logement - printemps 2002,** de la SCHL. Soyez au fait de l'activité sur le marché du neuf avec les publications mensuelles et trimestrielles **Actualités habitation** de la SCHL, qui portent sur Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la C.-B.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour demeurer à l'avant-garde du marché, procurez-vous les autres services et produits de la SCHL. Communiquez avec Lee F. King, Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres informations sur le secteur de l'habitation, visitez notre site Web http://**www.cmhc.ca**

Publié semestriellement, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement de Victoria* porte sur les marchés du neuf et de l'existant. **Pour vous abonner** (40 $ par an) ou commander un seul exemplaire, communiquez avec **le service d'analyse de marché de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.**

Pour obtenir de plus amples renseignements sur l'analyse de marché, veuillez communiquer avec **Peggy Prill**. Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.), V8W 2G5
Téléphone: (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@cmhc-schl.gc.ca***

Also available in English
Code de produit : 7527E

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Agglomération de Victoria

Avril 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1999	2000	2001P	2002P	Var. (%)
Inscriptions S.I.A.[MD]	8,820	8,857	8,667	8,800	1.5%
Ventes S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	3,288	3,220	4,090	4,585	12.1%
Maisons en rangée	457	462	607	650	7.1%
Appartements en copropriété	892	768	1,169	1,280	9.5%
TOTAL	*4,637*	*4,450*	*5,866*	*6,515*	*11.1%*
Prix S.I.A.[MD]					
Maisons individuelles	249,919 $	251,398 $	259,138 $	270,000 $	4.2%
Maisons en rangée	201,168 $	203,584 $	202,366 $	201,000 $	-0.7%
Appartements en copropriété	150,356 $	142,513 $	137,535 $	139,000 $	1.1%

MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1,340	872	1,264	1,260	-0.3%
Maisons individuelles	531	531	631	695	10.1 %
Maisons jumelées	67	71	63	70	11.1 %
Maisons en rangée	131	76	64	85	32.8 %
Appartements en copropriété	566	174	85	190	123.5 %
Logements locatifs	45	20	421	220	-47.7%
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Total	357	288	268	220	-17.9%
Maisons individuelles	80	81	90	85	-5.6%
Maisons en rangée	40	29	19	17	-10.5%
Appartements en copropriété	184	141	124	90	-27.4%
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	282,000 $	279,900 $	285,350 $	301,000 $	5.5 %
Maisons en rangée de 3 chambres	249,225 $	253,450 $	253,975 $	257,000 $	1.2 %
App. en copropriété de 2 chambres	187,750 $	274,500 $	221,500 $	225,000 $	1.6 %

MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (Oct.)	3.6 %	1.8 %	0.5 %	1.0 %
% d'augmentation du loyer des app.	1.0 %	0.7 %	2.4 %	2.9 %

APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire (3 ans)	7.38 %	8.17 %	6.88 %	6.47 %
Croissance de l'emploi	4.10 %	0.60 %	-3.50%	2.60 %
Migration nette	1,950	1,750	2,150	2,030

P : Prévisions de la SCHL

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.